Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município - DOM.

LEI COMPLEMENTAR Nº 312, DE 15 DE OUTUBRO DE 2021

(Publicação DOM 18/10/2021 p.01)

Disciplina o Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS-Cohab e o Empreendimento Habitacional de Mercado Popular - EHMP-Cohab e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPINAS. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A política voltada à produção de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS-Cohab e de Empreendimento Habitacional de Mercado Popular - EHMP-Cohab será desenvolvida e implementada pela Companhia de Habitação Popular de Campinas - Cohab-Campinas, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º São considerados EHIS-Cohab, para os fins do disposto nesta Lei Complementar, os empreendimentos habitacionais de interesse social classificados nos tipos descritos no Quadro I do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º São considerados EHMP-Cohab, para os fins do disposto nesta Lei Complementar, os empreendimentos habitacionais descritos no Quadro II do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 3º O EHIS-Cohab e o EHMP-Cohab poderão ter a participação de empreendedores privados e de cooperativas e associações habilitadas no Ministério do Desenvolvimento Regional, em regime de parceria com a Cohab-Campinas, através da abertura de Sociedade de Propósito Específico - SPE ou outras formas associativas, societárias ou contratuais.

Art. 2º São objetivos desta Lei Complementar, em consonância com a Política de Habitação do Município de Campinas:

I - estabelecer mecanismo legal para que a Cohab-Campinas, enquanto órgão da Administração indireta do Município de Campinas responsável pelas ações que têm por finalidade a redução do deficit habitacional registrado na faixa de população denominada de interesse social, possa atuar diretamente ou sob o regime de parcerias na produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;

II - estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, atraindo maiores investimentos para o setor, aumentando a oferta de imóveis de interesse social, especialmente nas áreas de vazio urbano, de modo a reduzir o deficit habitacional existente no município de Campinas;

III - simplificar e agilizar os procedimentos de aprovação de empreendimentos de interesse social projetados para atender à demanda habitacional no município de Campinas.

Art. 3º O EHIS-Cohab e o EHMP-Cohab poderão ser implantados na forma de loteamento, de conjunto habitacional ou de unidades acabadas unifamiliares ou multifamiliares, respeitando-se os demais parâmetros estabelecidos na legislação edilícia vigente.

Parágrafo único. Os tipos descritos nos Quadros I e II do Anexo I poderão ser alterados por ato do Poder Público municipal para adequarem-se a critérios e parâmetros definidos em programas habitacionais da União e do Estado, bem como do Município, para fins de inscrição no Cadastro de Interessados em Moradia - CIM mantido pela Cohab-Campinas.

Art. 4º Os empreendimentos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab serão considerados de manifesto interesse público e terão tramitação prioritária e preferencial perante os órgãos municipais licenciadores, e seus projetos serão analisados e aprovados em até 90 (noventa) dias.
Parágrafo único. Excepcionalmente, o prazo descrito no caput poderá ser prorrogado por fato superveniente devidamente justificado.

Art. 5º A densidade habitacional para os EHIS-Cohab aprovados nos termos desta Lei Complementar terá como limite o parâmetro máximo permitido pelo art. 117 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, voltado aos empreendimentos habitacionais de interesse social, equivalente a 1.500 uh/ha (mil e quinhentas unidades habitacionais por hectare).

Art. 6º Nos termos das diretrizes e objetivos das políticas de mobilidade urbana, de meio ambiente e de habitação de interesse social constantes no Plano Diretor Estratégico do Município - Lei Complementar nº 189, de 8 de janeiro de 2018, que privilegiam o pedestre em detrimento do automóvel, os EHIS-Cohab e os EHMP-Cohab disciplinados por esta Lei Complementar poderão não prever áreas de estacionamento e vagas de garagem.
§ 1º O dimensionamento das vagas de garagem, quando existentes, deverá obedecer aos parâmetros da tabela abaixo:

TIPO DE VEÍCULO	LARGURA	COMPRIMENTO	ALTURA
PEQUENO	2,20	4,00	2,30
MÉDIO	2,50	4,50	2,30
GRANDE / DE IDOSO	2,50	5,00	2,30
DE PESSOA COM DEFICIÊNCIA	NBR 9050		
MOTO	1,00	2,00	2,00
UTILITÁRIO / CAMINHONETE	3,00	5,50	3,00
CARRO-FORTE	3,00	10,00	4,50
CAMINHÃO / ÔNIBUS	3,00	15,00	4,50

§ 2º Na alocação das vagas de garagem, será permitida a mescla dos diversos tipos de veículos elencados no § 1º, bem como sua utilização nos recuos e afastamentos quando descobertos.
§ 3º Ficam permitidas as vagas em gaveta.
§ 4º Deverá ser obedecido o percentual mínimo de vagas preferenciais e para serviços de emergência, conforme legislação vigente, mesmo quando ausentes áreas de estacionamento e vagas de garagem.
§ 5º Ressalvado o disposto no § 4º deste artigo, a não previsão de áreas de estacionamento e vagas de garagem nos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab classificados como de baixo impacto, não sujeitos a EIV/RIV, nos termos desta Lei Complementar, dependerá de estudo técnico da Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas - Emdec ou de seu aval, salvo quando:
I - a proporção de vagas de veículos para cada unidade de habitação for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos) nos EHIS-Cohab Tipos A e B;
II - tratar-se de EHMP-Cohab e EHIS-Cohab Tipos A e B inseridos na ZC 4, nos termos da Tabela 1 do Anexo V da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la.

CAPÍTULO II
DA VIABILIDADE TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO E AÇÕES MITIGATÓRIAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV-COHAB

Art. 7º Os empreendimentos enquadrados como EHIS-Cohab e EHMP-Cohab deverão ser submetidos à viabilidade técnica e socioeconômica mediante apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, que serão analisados pela Secretaria Municipal de Habitação e demais secretarias municipais competentes.

§ 1º O EIV/RIV deverá ser elaborado por equipe técnica devidamente habilitada, contratada às expensas e sob responsabilidade do interessado.
§ 2º Os estudos apresentados deverão conter linguagem adequada e acessível à compreensão de todos os segmentos sociais.
§ 3º O EIV/RIV deverá contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento na qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança imediata.
§ 4º Consideram-se vizinhança imediata aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros ao empreendimento e vizinhança mediata aquela situada na área de influência do empreendimento e que pode por ele ser atingida, cujo raio é variável, nunca inferior a 1 km (um quilômetro), e deverá ser justificado.
§ 5º Concluída a análise do EIV/RIV, a Secretaria Municipal de Habitação expedirá Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica, com validade improrrogável de 4 (quatro) anos, contendo informações necessárias para o prosseguimento do processo.

Art. 8º O EIV tem por objetivos:
I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
III - democratizar o processo de aprovação de empreendimento de impacto;
IV - orientar a realização de adaptações no projeto de aprovação dos empreendimentos de impacto de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;
V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;
VI - subsidiar processos de tomada de decisão relativos à aprovação de empreendimentos de impacto;
VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;
VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano;
IX - subsidiar o processo de gestão do sistema municipal de planejamento.

Art. 9º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, incluindo a análise, no mínimo, dos seguintes itens:
I - adensamento populacional;
II - equipamentos públicos urbanos, incluindo-se abastecimento de água, coleta e afastamento de esgoto, estações de tratamento de esgotos, fornecimento de energia elétrica, geração e coleta de resíduos e capacidade das redes de escoamento de águas pluviais;
III - equipamentos públicos comunitários;
IV - uso e ocupação do solo;
V - efeitos da valorização ou desvalorização imobiliária do entorno;
VI - geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação viária não motorizada e motorizada e nos sistemas de mobilidade urbana;
VII - efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural da vizinhança;
VIII - geração de renda e emprego;
IX - geração de poluição ambiental e sonora, vibração e outros;
X - geração de resíduos sólidos;
XI - efeitos nas águas superficiais e subterrâneas;
XII - acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostos quanto pelos já existentes; e
XIII - efeitos em relação a eventual ausência de áreas de estacionamento e de vagas de garagem, inclusive no que se refere aos impactos na vida dos moradores e no sistema viário do entorno, caso as vias passem a ser utilizadas como estacionamento de veículos dos moradores e visitantes.

Parágrafo único. O EIV/RIV deverá indicar as intervenções necessárias para mitigar ou compensar os impactos causados pela implantação do EHIS-Cohab ou do EHMP- -Cohab, que serão classificadas em essenciais e complementares, nos termos do § 1º do art. 164 da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 10. As obras e serviços necessários para mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento apontado no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica deverão ser objeto de Termo de Acordo e Compromisso - TAC entre a Prefeitura, a Cohab-Campinas, a Secretaria Municipal de Habitação e parceiros e deverão ser executados às expensas do interessado.
§ 1º O interessado deverá ofertar garantia ao Município no valor correspondente às obras e serviços assumidos no Termo de Acordo e Compromisso - TAC descrito no caput deste artigo mediante as seguintes modalidades:
I - em pecúnia, depositada em conta-corrente do Município;
II - garantia hipotecária, constituída sobre lotes no próprio empreendimento ou sobre imóveis do proprietário ou de terceiros, localizados preferencialmente no município de Campinas, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, mediante escritura pública;
III - seguro garantia;
IV - fiança bancária.
§ 2º A garantia poderá ser liberada proporcionalmente à execução das obras e dos serviços assumidos no TAC desde que o valor das obras faltantes permaneça garantido.

Art. 11. A emissão do Alvará de Execução do empreendimento ficará condicionada à apresentação do TAC devidamente assinado.
Parágrafo único. A expedição do Certificado de Conclusão de Obra - CCO observará as disposições da Lei Complementar nº 9, de 23 de dezembro de 2003, ou outra que venha a substituí-la.

Art. 12. O EHIS-Cohab e o EHMP-Cohab de baixo impacto ficarão dispensados da elaboração de EIV/RIV.
§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se de baixo impacto os empreendimentos com até 200 (duzentas) unidades habitacionais servidos por infraestrutura básica, comprovada através de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.
§ 2º Fica o Poder Executivo municipal autorizado a exigir EIV/RIV caso seja apresentado novo projeto de EHIS-Cohab ou EHMP-Cohab de baixo impacto na vizinhança mediata de projeto dessas naturezas já aprovado e/ou em andamento no município.
§ 3º Os EHIS-Cohab e os EHMP-Cohab cujas ampliações ou anexações extrapolarem o número de unidades habitacionais previsto no § 1º deste artigo deverão apresentar EIV/RIV Cohab.

Art. 13. A contrapartida mitigatória de responsabilidade do interessado referente às obras e serviços apontados no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica decorrente do EIV/RIV deverá obedecer aos critérios estabelecidos no Quadro I do Anexo II desta Lei Complementar e não poderá gerar qualquer ônus à Municipalidade.
§ 1º Para efeito de cálculo do custo da obra, será utilizado o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção, padrão normal, categoria R8N), com desoneração do mês corrente, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon-SP, aplicado sobre a área total a construir.
§ 2º Caso a mitigação dos impactos causados pela implantação do EHIS-Cohab e do EHMP-Cohab não atinja o percentual previsto no Quadro I do Anexo II desta Lei Complementar, deverá ocorrer aumento da contrapartida social descrita no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar até o somatório dos percentuais estipulados para cada um dos tipos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab, nos termos do Quadro III do Anexo II desta Lei Complementar.
§ 3º Se o valor total das medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras ultrapassar os percentuais definidos nesta Lei Complementar, o empreendimento e/ou atividade serão considerados inviáveis, salvo se o empreendedor optar por arcar com a integralidade dos custos das intervenções necessárias à mitigação dos impactos, bem como se a Municipalidade entender que há interesse público na implantação do empreendimento.
§ 4º A condição de inviabilidade do empreendimento e/ou atividade descrita no § 3º deste artigo será definida pelos responsáveis pela análise do EIV Cohab no âmbito da Administração Pública municipal direta e indireta e estará sujeita a recurso administrativo a instâncias superiores, nos termos do decreto regulamentador desta Lei Complementar.

Art. 14. Os empreendimentos EHIS-Cohab Tipos A e B e EHMP-Cohab ficam condicionados ao pagamento de contrapartida social pelo empreendedor, em unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados distribuídos de acordo com os tipos estabelecidos no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar, a serem transferidos à Cohab-Campinas.

§ 1º As unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados provenientes da contrapartida social serão destinados preferencialmente aos inscritos no Cadastro de Interessados em Moradia - CIM enquadrados na categoria EHIS-Cohab Tipo A.

§ 2º A contrapartida social poderá ser transferida à Cohab-Campinas no mesmo empreendimento ou em imóvel localizado na mesma Unidade Territorial Básica - UTB, estabelecida na Lei Complementar nº 189, de 2018, ou outra que vier a substituí-la, respeitando-se, o mínimo de:

I - unidade habitacional prevista no art. 80 da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la;

II - 126,00m² de área de terreno quando se tratar de lote urbanizado ou 90,00m² no Tipo A.

CAPÍTULO III
DAS ESPECIFICIDADES PARA PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO ADMITIDOS PARA OS EHIS-COHAB e EHMP-COHAB

Art. 15. O EHIS-Cohab e o EHMP-Cohab poderão ser aprovados no território urbano do município de Campinas, conforme o Plano Diretor vigente e as especificidades desta Lei Complementar, após a emissão de Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica pela Secretaria Municipal de Habitação.

Seção I
Dos Parâmetros Admitidos para os EHIS-Cohab e EHMP-Cohab Implantados na Forma de Loteamento ou Conjunto Habitacional

Art. 16. Para aprovação de parcelamento do solo, o empreendedor deverá executar as seguintes obras e serviços:

I - abertura de vias de circulação, incluindo pavimentação das ruas e avenidas, respeitando-se a norma brasileira de acessibilidade;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III - sistema de escoamento de águas pluviais;

IV - rede de energia elétrica;

V - rede de distribuição de água potável;

VI - rede de esgoto;

VII - sistema local de efluentes domésticos, quando for o caso;

VIII - sinalização viária vertical e horizontal;

IX - arborização das vias de pedestres;

X - recuperação/plantio ambiental das áreas verdes.

Parágrafo único. A infraestrutura prevista no caput deste artigo deverá ser executada no prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período, indicado no cronograma de execução que deverá ser apresentado no processo de análise do parcelamento do solo.

Art. 17. Os loteamentos EHIS-Cohab poderão ser aprovados mediante garantia para a execução das obras e serviços de infraestrutura advindos de sua implantação nas seguintes modalidades:

I - em pecúnia, depositada em conta-corrente do Município;

II - garantia hipotecária, constituída sobre lotes no próprio empreendimento ou sobre imóveis do proprietário ou de terceiros, localizados preferencialmente no município de Campinas, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, mediante escritura pública.

Art. 18. Comprovada a obtenção do financiamento pelo empreendedor/parceiro, o Município poderá liberar a garantia para as obras abrangidas pelo contrato com o agente financeiro.

Art. 19. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se conjunto habitacional o empreendimento que resultar em unidades habitacionais com características comuns, analisadas e aprovadas concomitantemente ao processo de parcelamento do solo, sendo seu produto final identificado como lote urbanizado individualizado e respectivas unidades edificadas.

Art. 20. No EHIS-Cohab implantado na forma de loteamento ou conjunto habitacional deverão ser respeitados os seguintes parâmetros:
I - poderão ser reservados até 15% (quinze por cento) dos lotes com destinação exclusiva a usos comerciais, de serviços e institucionais estabelecidos em certidão de uso emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;
II - as unidades habitacionais acabadas, aprovadas concomitantemente aos respectivos loteamentos, não poderão ultrapassar a área construída de 80,00m² (oitenta metros quadrados).

Art. 21. Os lotes urbanizados terão área mínima de 126,00m² (cento e vinte e seis metros quadrados) e máxima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7,00m (sete metros), exceto para os lotes de esquina e aqueles localizados nas divisas, que poderão ter até 300,00m² (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 9,00m (nove metros).
§ 1º Tratando-se de parcelamento EHIS-Cohab Tipo A destinado à produção de habitações unifamiliares, a área mínima dos lotes será de 90m² (noventa metros quadrados), com testada mínima de 6,00m (seis metros).
§ 2º Os lotes descritos no § 1º deste artigo podem ser anexados ou reparcelados exclusivamente para licenciamento EHIS-Cohab nas formas previstas nesta Lei Complementar, devendo essa restrição, juntamente com a destinação EHIS-Cohab Tipo A, constar dos alvarás emitidos e do registro de cada lote no registro de imóveis competente.
§ 3º Admite-se o parcelamento em lotes mínimos de 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados), com frente de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando estes forem destinados ao reassentamento de ocupantes de áreas de risco ou inseridos em programa ou projeto de regularização fundiária do Município.
§ 4º As áreas objeto de reassentamento poderão localizar-se dentro ou fora do EHIS-Cohab, bem como em imóveis de domínio da Cohab-Campinas e demais entidades públicas.
§ 5º O terreno parcialmente ocupado por assentamento irregular, qualquer que seja a situação existente, poderá ser parcelado para possibilitar a aprovação de EHIS-Cohab na porção não ocupada e a regularização da porção ocupada, em processo separado, às expensas do empreendedor interessado.
§ 6º No caso de incidência de viela sanitária, o lote mínimo deverá ser acrescido da área correspondente à área da viela sanitária, observada a área máxima do lote estabelecida no caput deste artigo.

Art. 22. As quadras terão extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e profundidade mínima de 24,00m (vinte e quatro metros).
Parágrafo único. Excepcionalmente e visando à adequação do projeto, poderá ser permitida a constituição de quadra mais extensa que a prevista neste artigo em razão de:
I - restrição ambiental;
II - confrontação com quadras preexistentes e necessidade de articulação com o viário do entorno imediato;
III - acidentes geográficos relevantes;
IV - barreiras físicas.

Art. 23. O projeto de parcelamento do solo deverá prever a hierarquização das vias públicas e a continuidade da malha viária existente, respeitando a largura das vias dos loteamentos lindeiros já aprovados e obedecendo aos padrões geométricos mínimos para os logradouros públicos estabelecidos na Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la.

Seção II
Dos Parâmetros Admitidos para os EHIS-Cohab e EHMP-Cohab Implantados na Forma de Unidades Acabadas Unifamiliares

Art. 24. O EHIS-Cohab na forma de unidade habitacional acabada unifamiliar deverá atender aos seguintes parâmetros de ocupação:
I - área mínima construída de 20,00m² (vinte metros quadrados);
II - área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno;
III - área máxima de construção igual à área do terreno, não sendo considerada no cálculo a área do pavimento motivado por desnível acentuado até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno;
IV - dispensado o afastamento lateral e de fundos desde que não existam aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta

centímetros) das divisas do terreno;
V - recuo frontal de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e recuo lateral de 2,00m (dois metros), observando-se que:
a) poderá haver vaga coberta sobre o recuo frontal;
b) a cobertura exclusiva para vaga prevista na alínea "a" do inciso V do caput deste artigo não será computada no cálculo de taxa máxima de ocupação;
VI - número máximo de pavimentos igual a 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado de terreno.
Parágrafo único. Para o EHIS-Cohab Tipo A, os recuos de frente e laterais poderão ser dispensados desde que a sua aprovação esteja condicionada a projeto de captação, condução e disposição das águas pluviais.

Seção III
Das Especificidades para os EHIS-Cohab e EHMP-Cohab Implantados na Forma de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Vertical ou Horizontalmente

Art. 25. O EHIS-Cohab na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas vertical ou horizontalmente poderá ser implantado em lotes ou glebas, obedecendo ao tamanho máximo de quadra estabelecido nesta Lei Complementar.
§ 1º Aplicam-se às implantações em glebas com áreas menores ou iguais a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) não sujeitas a diretrizes urbanísticas os mesmos parâmetros de ocupação do solo previstos para lotes.
§ 2º Os parâmetros para as taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, área de construção máxima e número máximo de unidades habitacionais nos terrenos que estiverem na condição de gleba com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) corresponderão a 0,6 (seis décimos) daqueles definidos para lotes.

Art. 26. A edificação sobre gleba condiciona-se à comprovação da existência de obras e infraestrutura que viabilizem a implantação do empreendimento urbano, dentre elas:
I - tamanho máximo de gleba não excedente à área de 32.400m² (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados);
II - vias de circulação e acessos dotados de guias, sarjetas e pavimentação;
III - sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais;
IV - rede de energia elétrica e iluminação pública;
V - rede de abastecimento de água potável, sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto;
VI - estar inserida em quadra que observe o tamanho máximo previsto nesta Lei Complementar.
§ 1º Além das melhorias indicadas no caput deste artigo, outras poderão ser exigidas segundo as peculiaridades de cada empreendimento.
§ 2º A verificação da infraestrutura existente será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura.
§ 3º Caso a gleba não possua a infraestrutura ou exista a necessidade de sua complementação, o empreendedor deverá providenciar a aprovação dos projetos pelos órgãos competentes mediante a obtenção das licenças e deverá executar as obras às suas expensas.

Art. 27. As diretrizes viárias de alargamento incidentes sobre a gleba deverão ser doadas à Municipalidade através de instrumento próprio, com a abertura das matrículas correspondentes às áreas públicas e à gleba resultante.
§ 1º Nos casos em que houver a incidência de diretriz viária de alargamento e não sendo possível a sua implantação no momento do empreendimento em razão de descontinuidade viária, a Secretaria Municipal de Infraestrutura avaliará o custo da implantação, acrescido de Benefícios e Despesas Indiretas - BDI, e o empreendedor deverá recolher aos cofres públicos o valor correspondente.
§ 2º Nos casos em que forem exigidas diretrizes viárias diferentes daquelas de que trata o caput deste artigo, o imóvel deverá obrigatoriamente atender ao procedimento disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ficando vedada a edificação sobre a gleba.

Art. 28. Havendo a necessidade de abertura ou alargamento do sistema viário ou, ainda, a necessidade de passagem de equipamentos urbanos, como redes de galerias, água e esgoto, etc., sobre áreas de terceiros, caberá ao empreendedor ou loteador fazer tratativas com os proprietários atingidos, arcando com os custos da aquisição da propriedade e transferência ao Município ou sobre a instituição de servidão.

Parágrafo único. Não alcançando êxito nas tratativas com terceiros atingidos pelas diretrizes ou pelos equipamentos urbanos, o Município poderá promover a desapropriação ou a instituição de servidão, às expensas do empreendedor ou do loteador, devendo este arcar com as despesas diretas e indiretas de tal processo.

Subseção I
Dos Parâmetros para os EHIS-Cohab e EHMP-Cohab Implantados na Forma de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Horizontalmente

Art. 29. Para o EHIS-Cohab na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente, ficam admitidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:
I - a área construída mínima da unidade habitacional será de 20,00m² (vinte metros quadrados) e máxima de 80,00m² (oitenta metros quadrados);
II - número máximo de pavimentos igual a 3 (três), com número máximo de unidades habitacionais igual a 2 (dois), não sendo considerada no cálculo a área do pavimento motivado por desnível acentuado até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno;
III - recuos em relação a todos os alinhamentos maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros);
IV - afastamentos maiores ou iguais a:
a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação a todas as divisas do terreno;
b) 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para vias particulares laterais;
c) 3,00m (três metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas;
V - para o EHIS-Cohab Tipo A, os recuos de frente e laterais poderão ser dispensados desde que a sua aprovação esteja condicionada a projeto de captação, condução e disposição das águas pluviais;
VI - área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno, preferencialmente coberta por vegetação, podendo ser coberta por areia, pedrisco ou outros mecanismos e técnicas que possuírem a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislação específica.

Art. 30. Poderão ser reservadas até 15% (quinze por cento) das áreas destinadas à habitação para usos comerciais, de serviços e institucionais de baixo impacto, conforme permissões do zoneamento vigente, observando-se que:
I - deverão ser garantidos acessos de pedestres e veículos independentes das áreas habitacionais;
II - a área de vagas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando cobertas, não serão computadas na reserva de até 15% (quinze por cento) prevista neste artigo;
III - 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área de construção será destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais, permitida nos recuos e afastamentos quando descoberta, respeitando-se o mínimo de 2 (duas) vagas;
IV - quando o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados para o cálculo do número de vagas.
Parágrafo único. Para o cálculo do número de vagas, o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

Subseção II
Dos Parâmetros Admitidos para os EHIS-Cohab e EHMP-Cohab Implantados na Forma de Unidades Habitacionais Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente

Art. 31. Para o EHIS-Cohab na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas verticalmente, serão adotados os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:
I - a área construída mínima da unidade habitacional será de 20,00m² (vinte metros quadrados) e máxima de 80,00m² (oitenta metros quadrados);
II - até 15% (quinze por cento) das áreas destinadas à habitação poderão ser reservadas para usos comerciais, de serviços e institucionais de baixo impacto, conforme permissões do zoneamento vigente, observando-se que:
a) as áreas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais poderão ocupar qualquer pavimento da edificação desde que sejam garantidos acessos de pedestres e veículos independentes das áreas habitacionais;

b) a área de vagas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando cobertas, não será computada na reserva de até 15% (quinze por cento) prevista no inciso II deste artigo;
III - recuos:
a) para uso habitacional: recuos frontal e de fundo maiores ou iguais a 5,00m (cinco metros) para a parte da edificação com altura igual ou menor a 100,00m (cem metros) e recuo lateral maior ou igual a 2,00m (dois metros) para a parte da edificação com altura menor ou igual a 80,00m (oitenta metros);
b) para uso comercial, de serviços e institucional: recuos maiores ou iguais a 5,00m (cinco metros) quando frontal e de fundo para outra via pública e recuo maior ou igual a 3,00m (três metros) quando lateral;
c) na ZC2 e na ZC4, os recuos serão facultativos até a altura de 10,00m (dez metros) quando houver EFP de alargamento;
IV - afastamentos maiores ou iguais a:
a) 3,00m (três metros) quando laterais e de fundo;
b) 4,00m (quatro metros) quando entre edificações isoladas ou agrupadas de um mesmo conjunto;
V - o subsolo poderá ocupar a totalidade da área do terreno nas faixas correspondentes aos recuos e afastamentos mínimos desde que:
a) os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos e divisas do terreno;
b) não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;
c) as vias públicas para as quais os terrenos estiverem voltados não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas;
d) não atinjam o lençol freático, conforme constatado em laudo de sondagem específico;
VI - para o EHIS-Cohab Tipo A, os recuos de frente e laterais poderão ser dispensados desde que a sua aprovação esteja condicionada a projeto de captação, condução e disposição das águas pluviais;
VII - área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno, preferencialmente coberta por vegetação, podendo ser coberta por areia, pedrisco ou outros mecanismos e técnicas que possuírem a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislação específica;
VIII - coeficiente de aproveitamento igual ao da tipologia HMV permitida no zoneamento vigente, prevista na Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la, com acréscimo de mais 1,0 (um), independentemente das limitações do zoneamento, respeitando-se as restrições aeroportuárias vigentes quanto à altura das edificações, considerando-se que as áreas construídas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, em qualquer pavimento, serão excluídas do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 15% (quinze por cento) da área total computável destinada ao uso habitacional.

Seção IV
Dos Parâmetros Admitidos para o EHIS-Cohab Tipo C

Art. 32. O EHIS-Cohab Tipo C, na forma de empreendimentos imobiliários de uso misto que incluem habitação de interesse social multifamiliar em conjunto com unidades habitacionais e não residenciais de livre comercialização pelo empreendedor e o desenvolvimento de infraestrutura física e social urbana, obedecerá aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, sendo aplicados exclusivamente nos empreendimentos implantados em imóveis de propriedade da União com áreas maiores ou iguais a 10.000m² (dez mil metros quadrados) destinados em programas federais de provisão habitacional de interesse social executados em parceria com a Cohab-Campinas.
§ 1º Os imóveis a que se refere o caput deste artigo serão considerados lotes para a aplicação dos parâmetros definidos nesta Lei Complementar.
§ 2º Para a implantação dos empreendimentos indicados no caput deste artigo serão adotados os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:
I - coeficiente de aproveitamento máximo igual ao da tipologia HMV prevista na Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la, com acréscimo de mais 2,0 (dois), independente das limitações do zoneamento, considerando-se que:
a) as áreas construídas destinadas às habitações de interesse social e unidades habitacionais e não residenciais de livre comercialização serão computadas, em sua totalidade, no coeficiente de aproveitamento;
b) equipamentos públicos comunitários propostos pelo empreendimento ou exigidos em decorrência do EIV/RIV serão excluídos

do cálculo do coeficiente de aproveitamento; e
c) as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas aos estacionamentos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
II - o potencial construído vinculado ao coeficiente de aproveitamento poderá ser alocado em diferentes edificações, sem limite de pavimentos, inclusive para as unidades de interesse social, respeitando-se as restrições aeroportuárias vigentes quanto à altura das edificações;
III - a área construída privativa mínima da unidade habitacional será de 20,00m² (vinte metros quadrados);
IV - o projeto do empreendimento, selecionado por certame licitatório promovido pela União para destinação do imóvel, poderá definir os afastamentos e recuos entre as edificações e destas em relação às divisas do terreno, garantidas as condições de acessibilidade, ventilação e conexão com as áreas do entorno;
V - os empreendimentos poderão ocupar o subsolo dos imóveis, condicionados à reserva de áreas permeáveis cobertas por vegetação que resguardem a recarga de águas subterrâneas, identificadas em sondagens específicas.
§ 3º A proporção de área ou unidades habitacionais vinculadas ao interesse social do empreendimento será determinada pelas regras dos programas federais de provisão habitacional de interesse social com a utilização de bens imóveis da União.
§ 4º O aumento de densidade resultante dos empreendimentos relacionados aos EHIS-Cohab Tipo C condiciona-se à execução, às expensas do empreendedor, de obras de ampliação da infraestrutura existente de modo a viabilizar a implantação do empreendimento urbano no que tange aos sistemas e redes de:
I - circulação viária, com calçadas dotadas de guias, sarjetas e pavimentação;
II - abastecimento de água potável e coleta, afastamento e disposição final de esgotos;
III - drenagem e escoamento de águas pluviais;
IV - distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
V - coleta de resíduos sólidos.
§ 5º Além das melhorias indicadas no § 4º deste artigo, outras poderão ser exigidas em decorrência das análises do EIV Cohab, conforme as peculiaridades de cada empreendimento.
§ 6º A informação sobre a capacidade da infraestrutura existente nas áreas dos imóveis da União será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura, sendo indicada no âmbito do processo licitatório promovido pela União para seleção da proposta de empreendimento destinação do imóvel.
§ 7º Nos empreendimentos EHIS-Cohab Tipo C apenas as áreas destinadas a habitações de interesse social gozarão das isenções previstas no art. 35 desta Lei Complementar.

Seção V
Das Especificidades para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular - EHMP-Cohab

Art. 33. O EHMP-Cohab é destinado às famílias que, por sua condição de renda, conseguem ter acesso aos produtos do mercado imobiliário por meio dos sistemas disponíveis de financiamento público ou privado sem a necessidade de isenções tributárias fiscais e/ou de subsídios públicos.
Parágrafo Único. Não se estendem ao EHMP-Cohab os seguintes benefícios e incentivos previstos nesta Lei Complementar para os EHIS-Cohab:
I - isenção de tributos nos termos do art. 35 desta Lei Complementar;
II - parâmetros urbanísticos e edilícios exclusivos para o EHIS-Cohab Tipo A.

CAPÍTULO IV
DO PROCESSO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS EHIS-COHAB E DOS EHMP-COHAB

Art. 34. Os EHIS-Cohab e os EHMP-Cohab serão aprovados em nome da Cohab-Campinas, quando implantados em imóveis de sua propriedade, ou em nome de Sociedade de Propósito Específico - SPE ou outras formas associativas, societárias ou contratuais, quando em regime de parceria previsto no § 3º do art. 1º desta Lei Complementar.

Art. 35. Aplica-se aos empreendimentos EHIS-Cohab Tipos A e B o art. 3º da Lei nº 13.580, de 11 de maio de 2009 - Plano de Incentivos a Projetos Habitacionais Populares.

Art. 36. Nos casos de regime de parceria entre empreendedores privados e a Cohab-Campinas, esta poderá desenvolver e disponibilizar os projetos das unidades habitacionais.

Art. 37. Para análise e emissão das licenças municipais, deverá ser apresentada, além do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica emitido pela Secretaria Municipal da Habitação, a documentação obrigatória conforme previsto no Decreto nº 18.757, de 11 de junho de 2015.

Art. 38. Fica atribuída à Cohab-Campinas a competência para analisar e recomendar ao Prefeito Municipal a aprovação dos estudos e dos projetos edilícios, urbanísticos e de parcelamento do solo de Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular produzidos com a participação da Cohab.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. O EHIS-Cohab e o EHMP-Cohab poderão ser aprovados no território urbano do município de Campinas desde que respeitem, subsidiariamente, no que esta Lei Complementar for omissa, a legislação edilícia e urbanística vigente.
Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação e parcelamento do solo previstos nesta Lei Complementar se sobrepõem aos parâmetros gerais previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente - Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que vier a substituí-la, independentemente do zoneamento.

Art. 40. Serão aplicados os parâmetros contidos nesta Lei Complementar para todos os requerimentos protocolizados a partir da data de sua publicação.
§ 1º Os projetos em trâmite que ainda não obtiveram decisão final serão analisados e aprovados nos termos da legislação em vigor na data de sua protocolização.
§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, poderão ser aplicados os parâmetros desta Lei Complementar mediante opção expressa do interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei Complementar.

Art. 41. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 184, de 1º de novembro de 2017.

Art. 42. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Campinas, 15 de outubro de 2021

DÁRIO SAADI
Prefeito Municipal

autoria: Executivo Municipal
protocolado nº 2020/10/10579

ANEXO I
QUADRO I

I - EHIS-Cohab Tipo A: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos, podendo ainda contemplar unidades Mercado Popular e/ou Tipo B.
II - EHIS-Cohab Tipo B: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal superior a 3 (três) e inferior a 6 (seis) salários mínimos, podendo ainda contemplar unidades Mercado Popular e/ou Tipo A.
III - EHIS-Cohab Tipo C: assim considerado o empreendimento habitacional multiúso e multirrenda integrante de programas federais de habitação de interesse social localizados em imóveis de domínio da União.

QUADRO II

EHIS-Cohab Mercado Popular: assim considerado o empreendimento habitacional que destine no mínimo 80% (oitenta por cento) do total de suas unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal superior a 6 (seis) e inferior a 10 (dez) salários mínimos, podendo ainda contemplar os Tipos A e/ou B.

ANEXO II

QUADRO I

CONTRAPARTIDA MITIGATÓRIA

	EMPREENDIMENTOS COM ATÉ 200 U.H. E NA FORMA DE LOTEAMENTO	EMPREENDIMENTOS ACIMA DE 200 U.H. (EXCETO NA FORMA DE LOTEAMENTO)
EHIS-Cohab TIPO A	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 3% do custo local da obra
EHIS-Cohab TIPO B	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 3,5% do custo local da obra
EHIS-Cohab TIPO C	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 3% do custo local da obra
EHMP-Cohab	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 4% do custo local da obra

QUADRO II

CONTRAPARTIDA SOCIAL

EHIS-Cohab	CONTRAPARTIDA SOCIAL*
EHIS-Cohab Tipos A e B e EHMP -Cohab	2% do total de unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados previstos no projeto a serem transferidos à Cohab-CP

*A contrapartida social será devida independentemente da utilização do coeficiente de aproveitamento +1.

QUADRO III

SOMATÓRIO - CONTRAPARTIDAS MITIGATÓRIA + SOCIAL

	EMPREENDIMENTOS COM ATÉ 200 U.H.* OU L.U.**			EMPREENDIMENTOS ACIMA DE 200 U.H.*			EMPREENDIMENTOS ACIMA DE 200 L.U.**		
	MITI.	SOCIAL	TOTAL	MITI.	SOCIAL	TOTAL	MITI.	SOCIAL	TOTAL
EHIS-Cohab Tipo A	-	2%	2%	3%	2%	5%	-	2%	2%
EHIS-Cohab Tipo B	-	2%	2%	3,5%	2%	5,5%	-	2%	2%
EHIS-Cohab Tipo C	-	-	-	3%	-	3%	-	-	-
EHMP-Cohab	-	2%	2%	4%	2%	6%	-	2%	2%

* U.H. - Unidade Habitacional : produto do EHIS-Cohab ou do EHMP-Cohab implantado na forma de unidades acabadas.

** L.U. - Lote Urbanizado : produto do EHIS-Cohab ou do EHMP-Cohab implantado na forma de loteamento.